

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE HACIENDA RELATIVO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE CREA LA LEY DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

VI LEGISLATURA

PRESENTE

A la Comisión de Hacienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal le fue turnada para su respectivo análisis y dictamen la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE CREA LA LEY DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL DISTRITO FEDERAL**; presentada por la diputada Laura Iraís Ballesteros Mancilla del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional.

En observancia de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17 fracción III, 59, 60 fracción II, 62 fracción XIX y 64 de la Ley Orgánica, por los artículos 28, 33 y 87 del Reglamento para el Gobierno Interior y por los artículos 4, 5, 8, 9 fracción I, 50 y 52 del Reglamento Interior de las Comisiones todos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la Comisión de Hacienda se permite someter a consideración del Pleno de esta honorable Asamblea el presente dictamen en vista de los siguientes:

PREÁMBULO

PRIMERO: Con fecha 25 de abril de 2014 la diputada Laura Iraís Ballesteros Mancilla presentó ante el pleno de esta honorable Asamblea una Iniciativa con Proyecto de Decreto por la cual se crea la Ley del Impuesto Predial del Distrito Federal.

SEGUNDO: Con fecha 25 de abril de 2014, mediante oficio **MDSPSA/CSP/244/2014**, el diputado Gabriel Gómez del Campo Gurza, presidente de la Mesa Directiva de esta Asamblea, turnó a la Comisión de Hacienda el punto de acuerdo de referencia, para su correspondiente análisis y dictamen.

TERCERO: La Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en su artículo 18 fracción VII, establece como obligación de los Diputados a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, representar los intereses de los ciudadanos, y promover y gestionar la solución de sus problemas o necesidades colectivas ante las autoridades competentes.

ANTECEDENTES

ÚNICO.- Contenido de la iniciativa:

Con la obra de Maquiavelo, *“El Príncipe”*, se comienza a conceptualizar al Estado como un ente que *“tiene autoridad sobre los hombres”*, y en términos actuales entendemos por Estado a la organización política y jurídica de un pueblo en un determinado territorio y bajo un poder de mando según la razón. Inferimos entonces los elementos que lo caracterizan: pueblo, territorio y poder.

Ahora bien, para la realización de las funciones delegadas al Estado, en menester que este, cuente con recursos suficientes, y para ello se vale de las contribuciones de los ciudadanos, y que en diversas maneras y por distintos conceptos, el mismo Estado se encarga de recaudar.

En este tenor, nos encontramos con dos tipos de fuentes de ingreso, los tributarios y los no tributarios; dentro de los primeros se encuentran, los impuestos propiamente dichos, como el impuesto al ingreso, a las bebidas alcohólicas, al tabaco, etc., y los derechos, que es lo que percibe por alguna concesión otorgada a particulares. Los ingresos no tributarios son, por ejemplo, la venta de bienes y servicios que provee, como el agua, la electricidad, la gasolina, etc.; la deuda o los ingresos por financiamiento pagaderos a futuro.

Para el gobierno mexicano, la principal fuente de ingresos, son los impuestos, que tienen el carácter de obligatorios y son pagos al Estado, y consisten en el retiro monetario que realiza el gobierno sobre los recursos de las personas y empresas.

La forma de gravar ha evolucionado con el tiempo, los sistemas fiscales se han hecho más complejos y esto se debe a que tienen efectos sociales y económicos importantes, pues reducen el nivel de ingresos de las personas y aumentan el costo de los bienes y servicios; sin embargo, su existencia se justifica porque, el Estado le devuelve a la sociedad esa extracción impositiva a través de servicios públicos, como la educación, alumbrado y alcantarillado, seguridad, impartición de justicia, etcétera.

En nuestro país el sistema de impuestos continuamente es modificado y resulta bastante complicado para el ciudadano común; si bien muchas de sus reglas impositivas están diseñadas para no intervenir en la asignación de los factores, hay estudios que muestran que, en efecto, nuestro sistema perjudica su distribución, como el IVA y el ISR.

Esta necesidad del Estado por obtener recursos, obliga a mejorar el sistema de recaudación, con el propósito de no castigar en exceso el ingreso de los contribuyentes y por lo tanto la marcha de la economía; por ejemplo, con el sistema progresivo, en donde a los que menos ganan, se les retiene una cantidad proporcional a su capacidad económica, así quien gana más, paga proporcionalmente más impuestos.

En sentido contrario, se dice que un sistema impositivo es regresivo si extrae proporcionalmente mayores recursos a quien menos ingresos genera. Este sistema no es deseable pues es injusto y desproporcional y tampoco se adecua a los principios constitucionales establecidos en el artículo 31 de nuestra Carta Magna, en su fracción IV, *“contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”*.

Así, al pensar en una reforma fiscal, se debe evaluar la progresividad o regresividad del sistema impositivo, para saber que tan justo, proporcional y equitativo resulta en su aplicación, y hacia donde deben orientarse los futuros cambios.

Queda establecido que mediante la recaudación de impuestos, el Estado les procura bienestar a sus ciudadanos, al ejercer el gasto, el gobierno hace transferencias entre los grupos que obtienen mayores ingresos y aquellos que perciben menos, para fomentar la igualdad de oportunidades entre sus miembros.

Y aunque no hay un acuerdo general sobre las características específicas que debe tener el sistema tributario, si existen algunos lineamientos sobre los cuales es posible favorecer su buen funcionamiento, por ejemplo, interferir lo menos posible en la asignación de los recursos, es decir, no se debe estimular la producción de bienes en los que no se es competitivo, afectando a otro que si lo sea.

La administración debe ser sencilla y lo más económica posible; debe ser flexible para responder con facilidad a los cambios políticos y económicos del momento; y sobretodo, cumplir con los principios constitucionales de equidad (trato igual a los iguales), proporcionalidad (atender a la capacidad contributiva) y legalidad (estar establecido en una ley); así, en la medida en que se cumplan estos principios, se transparentará el gasto, y cada contribuyente sabrá que tipo de servicios está financiando.

El Estado debe procurar una recaudación que sea suficiente para cubrir todos sus gastos, lo cual se logra si no hay evasión fiscal o demasiados rubros con exención de pago de impuestos, así debe promoverse que la aplicación de la ley sea general y convencer al ciudadano de que se beneficiará al pagar impuestos.

Todo lo cual, afecta seriamente la recaudación fiscal, y por lo mismo se genera una necesidad de elevar la tasa en otros rubros o crear nuevos impuestos, esta carga recaerá, desde luego, en los contribuyentes cumplidos, con lo que se vulneran los principios de la proporcionalidad y la equidad.

Así tenemos que, ubicando específicamente el impuesto predial, el cual, es la contribución con periodicidad anual que se aplica a los predios urbanos y rústicos, con base al valor resultante en el avalúo, donde se consideran predios a los terrenos, las edificaciones con las instalaciones fijas y permanentes como parte integrante del mismo, y que no pueden ser separados sin alterar, destruir o deteriorar dicha edificación, esto último, según el artículo 750, fracción III del Código Civil para el Distrito Federal.

Asimismo, y según el Diccionario de la Lengua Española, es un predio rústico *“el que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal”*, y a su vez, es predio urbano *“el que está sito en poblado; edificio que, fuera de la población, se destina a vivienda y no a menesteres campestres.”*

Estos dos tipos de predios son gravados con el *impuesto predial*, que en el Diccionario Jurídico Mexicano se define como *“el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles”*, y cuya recaudación corresponde a la entidad en donde se ubica el predio, en el caso de aquellos ubicados dentro del territorio del Distrito Federal.

Este impuesto, se tributa directamente en la Secretaría de Finanzas, quien a través de la Tesorería y esta a su vez, de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial; este impuesto tiene su fundamentación legal en el Código Financiero del Distrito Federal, en los artículos 148 a 155; donde, entre otras cosas, se afirma quienes son sujetos de la obligación de pago, *“están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.”*

Como se encuentra íntimamente ligado al catastro, pues este le sirve de base para establecer los montos de dicho impuesto, es necesario tomar en cuenta los valores catastrales previamente aceptados y avalados por la autoridad correspondiente, para que el cobro de este impuesto no sea calculado de manera desproporcional o no se ajuste claramente a la realidad.

Asimismo, encontramos las atribuciones de la citada Subtesorería de Catastro en el Artículo 86 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, como son realizar los estudios de mercado inmobiliario, de la dinámica y de las características físicas y socioeconómicas

del territorio, para efectos de identificar, determinar y actualizar los valores catastrales de suelo y de construcción; define la política fiscal para determinar tarifas y tasas impositivas en materia de los gravámenes ligados a la propiedad inmobiliaria; establece los instrumentos para registrar los inmuebles y la actualización de sus características físicas y su valor; establecer y mantener actualizado el padrón cartográfico catastral; proporcionar al público y dependencias públicas y privadas, los servicios de información catastral; realizar verificaciones físicas de los inmuebles; todo encaminado a determinar la base gravable de las contribuciones.

Este gravamen, en fechas recientes, ha provocado descontento entre los contribuyentes por el elevado aumento de que fue objeto, debido al ajuste en las tarifas, aunque si bien es cierto que el pago del predial se encuentra por debajo de su costo real, también es cierto que no es posible exigirle a la ciudadanía que soporte un aumento excesivo en una contribución, que además, no deja ver con claridad los beneficios que conlleva su cumplimiento.

Nuestra ley indica los valores que deben de tomarse en cuenta, como la base de valores unitarios de suelo y construcción, considerando el número de niveles, su ubicación y el uso al que esta destinado el inmueble; estos valores beneficiarán la recaudación de manera considerable, si establecemos firmemente las reglas del impuesto y facilitamos al contribuyente, el pago.

En relación a los valores unitarios de suelo, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, deberán ser equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y entonces, se procederá a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de dicha contribución, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad. La Subtesorería tendrá la obligación de aplicar las tablas de valores unitarios de suelo equiparables al valor comercial al cien por ciento.

Siendo concientes del impacto que puede causar un aumento excesivo en la tarifa, estableceremos que, cuando el importe del aumento sea superior en un veinte por ciento, al pago realizado en el año anterior, entonces corresponderá únicamente, pagar un incremento de veinte por ciento, en relación con el pago del año anterior.

Entre los beneficios de corregir, en lo posible, los defectos que afectan al impuesto predial, sería contar con un fondo de recaudación que permita financiar otros programas, evitando la dependencia al endeudamiento, tan común por carecer de recursos suficientes. Así, aumentaría la capacidad de respuesta del Gobierno del Distrito Federal, a las demandas de la ciudadanía. También se lograría una autonomía frente a otras instancias al momento de proyectar los programas prioritarios de nuestra ciudad.

Es, entonces, necesaria la creación de una ley que otorgue la certeza jurídica a los contribuyentes, con la doble finalidad de aumentar la recaudación y brindar más y mejores servicios a la comunidad.

Por lo anteriormente expuesto someto a la consideración de esta H. Asamblea Legislativa, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE CREA LA LEY DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DECRETO

ARTICULO PRIMERO: Se crea la Ley del Impuesto Predial para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Ley del Impuesto Predial del Distrito Federal

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ley es de observancia general en el Distrito Federal y tiene por objeto establecer las bases para el cobro del impuesto predial.

Artículo 2. El Distrito Federal percibirá el ingreso generado por el impuesto en los términos de esta Ley, respecto de los predios ubicados dentro de su territorio.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Predio: el inmueble constituido por el suelo o por éste y las construcciones adheridas a él

II. Predio Urbano: el que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Se ubique dentro de los límites de un centro de población, de conformidad a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano;

b) Cuenten como mínimo con dos servicios de infraestructura urbana;

c) Para los efectos de esta Ley, también se considera urbano, el predio que se ubique fuera de un centro de población, pero se destine a fines diversos de la explotación agropecuaria o forestal, tales como industrias, campos deportivos, fincas de recreo, hoteles y otros similares.

III. Predio rústico: el predio que se ubique fuera del límite de un centro de población, de conformidad a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y que no se encuentre en ninguno de los supuestos de la fracción anterior.

IV. Predio urbano edificado: el predio urbano que contenga construcciones permanentes provisionales o en proceso, independientemente de su régimen de propiedad, uso, tipología o estado, excepto que se trate de bardas perimetrales.

V. Predio baldío: el predio urbano que carezca de construcciones o tenga únicamente bardas perimetrales;

VI. Predio de fraccionamiento en proceso de ejecución: es el predio o fracción de él, constituido como fraccionamiento en los términos de la Ley General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y cuya autorización provisional de venta de lotes o la definitiva de fraccionamiento ha sido publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y que el propietario o copropietarios cuenten con el reconocimiento de causahabencia. Esta clasificación se conserva hasta que se haga entrega de las obras de urbanización a la Delegación correspondiente, en los términos de la Ley antes citada o se tenga más del sesenta por ciento de la superficie vendible enajenada.

VII. Predio de reserva urbana: el predio que se encuentre fuera del límite de un centro de población y de conformidad a las disposiciones en materia de desarrollo urbano le corresponda un uso de suelo urbano o que la autoridad competente le haya autorizado el uso de suelo urbano.

Artículo 4. El Gobierno del Distrito Federal podrá disponer los mecanismos de recaudación de este Impuesto.

Artículo 5. Para todos los efectos de este Impuesto, se tendrá como domicilio el último manifestado por el sujeto pasivo del Impuesto, o el propio predio si no se manifestó domicilio o si el manifestado se encuentra fuera del Distrito Federal.

Artículo 6. Ninguna persona física o moral, ni instituciones oficiales o privadas podrán ser exentas o subsidiadas, respecto a las contribuciones sobre la propiedad o posesión inmobiliaria a que se refiere esta Ley. Sólo los bienes de dominio público de la Federación, Estado o de los Municipios, estarán exentos de dichas contribuciones, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Artículo 7. En ningún caso el importe anual a pagar por concepto de este Impuesto será menor a la cantidad de un día de salario mínimo general vigente en la zona económica correspondiente.

Artículo 8. Quienes acrediten que son pensionados, jubilados o ser cónyuges de los mismos, pagarán una vez el salario mínimo general de la zona por concepto de impuesto predial, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) Manifestar por escrito y bajo protesta de decir verdad, que no perciben otro ingreso en dinero;

b) Manifiestar por escrito y bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del Impuesto es su única propiedad inmueble o que lo tiene en usufructo y que no posee otras propiedades en el resto de la República Mexicana.

Quien pretenda obtener el beneficio de pagar un día de salario mínimo por concepto de predial, tratándose de la primera vez, exhibirá constancia que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, expida en forma gratuita.

c) Habitar dicho inmueble y por lo tanto no destinarlo al arrendamiento; y

d) Encontrarse al corriente en sus pagos por concepto de este Impuesto.

Los pensionados, jubilados o cónyuges de los mismos, que cumplan con los requisitos anteriores y perciban más de tres salarios mínimos vigentes en la zona económica correspondiente por día y realicen dicho pago en el primer semestre del año, pagarán el cincuenta por ciento del total del Impuesto.

Las oficinas de la Tesorería darán a conocer mediante publicación en estrados, el beneficio de esta disposición.

Artículo 9. Quienes no reciban ingreso en dinero y así lo manifiesten bajo protesta de decir verdad, pagarán una vez el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, por concepto del Impuesto Predial, siempre que cumplan los requisitos a que se refieren los incisos b) al d) del artículo anterior y acrediten:

a) Que se encuentran afiliados al Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM); o

b) Que tienen discapacidad física, con grado del 3 al 5 en la escala de valoración de la Cruz Roja.

Quienes estando en el supuesto de los incisos a) y b) anteriores inmediatos, perciban hasta tres salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal por día y realicen dicho pago en el primer semestre del año, pagarán el cincuenta por ciento del total de este Impuesto.

Las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales darán a conocer mediante publicación en estrados el beneficio de esta disposición.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL OBJETO Y LOS SUJETOS

Artículo 10. Es objeto del Impuesto Predial, la propiedad, la copropiedad, la propiedad en condominio, la copropiedad en condominio, la posesión y la coposesión de todo predio ubicado en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 11. La posesión y la coposesión de predios son objeto de este Impuesto en los siguientes casos:

- I. Cuando no se conozca o no exista propietario del predio.
- II. Cuando se tenga, en virtud de concesión o autorización para la explotación, uso y goce del predio, otorgadas por la autoridad.
- III. Cuando se tengan en virtud de actos jurídicos por los que se otorguen certificados de participación inmobiliaria.
- IV. Cuando deriven de contrato de Promesa de compraventa o de compraventa con Reserva de Dominio, aún cuando el contrato haya sido celebrado bajo condición.
- V. Cuando deriven de constitución del usufructo.
- VI. Cuando se tengan por virtud de compraventa celebrada bajo condición.

Artículo 12. Son sujetos del Impuesto:

- I. Los Titulares del derecho de propiedad y de propiedad en condominio;
- II. Los Titulares del derecho de copropiedad y de copropiedad en condominio, quienes serán considerados como un solo sujeto.
- III. Los poseedores y coposeedores, en los casos a que se refiere el Artículo 11. En estos casos, los coposeedores también serán considerados como un solo sujeto.
- IV. El fideicomitente que conserve la posesión o el fiduciario, mientras éste último no transmita la propiedad en ejecución del fideicomiso.
- V. Los propietarios de las construcciones ubicadas en zonas urbanas ejidales.
- VI. Los propietarios de las construcciones ubicadas en fundos legales.

VII. El adquirente, cuando no sea poseedor, en caso de compraventa con reserva de dominio, mientras ésta subsista.

VIII. El vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compraventa celebrada bajo condición mientras ésta no se realice.

Artículo 13. Son responsables solidarios de este Impuesto:

I. El fiduciario, cuando el fideicomitente sea el sujeto del Impuesto;

II. El fideicomitente, cuando el fiduciario sea el sujeto del Impuesto;

III. El promitente vendedor, mientras no se celebre la compraventa definitiva y haya entregado la posesión;

IV. El vendedor que se haya reservado el dominio, mientras la reserva subsista y haya entregado la posesión;

V. El comprador que no sea poseedor, en casos de compraventa celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice;

VI. Los Notarios Públicos que autoricen en definitiva escrituras que contengan actos traslativos de dominio de predios, cuando no obtengan la respectiva constancia de no adeudo del Impuesto y, en su caso, el recibo de pago por el último bimestre si el acto se realiza dentro del plazo del pago;

VII. Los servidores públicos que indebidamente expidan constancias de no adeudo del Impuesto o que alteren o falsifiquen los datos del registro del predio, para efectos del pago del Impuesto;

VIII. El nudo propietario, en los casos de usufructo;

IX. El propietario del suelo o el propietario de la construcción, respecto del generado por uno u otra respectivamente, cuando se trata de predios en los que el propietario del suelo sea distinto del de la construcción;

X. Quienes adquieran los derechos de propiedad o posesión mencionados en el Artículo 10, cuando el acto por el que lo adquieran, no se otorgue ante Notario Público; y

XI. Los copropietarios y coposeedores, ante el incumplimiento del representante común.

Artículo 14. Se presume para los efectos de este Impuesto, salvo prueba en contrario, que el propietario del suelo lo sea también de las construcciones.

Artículo 15. En el caso de matrimonio celebrado bajo el régimen de Sociedad Conyugal, los predios que ingresen a ella se consideran para los efectos de esta Ley, como copropiedad de los cónyuges.

CAPÍTULO TERCERO DE LA BASE Y LA TARIFA

Artículo 16. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones serán el factor para el cálculo de la base gravable de este Impuesto, excepto en los casos previstos por el artículo 19.

Cuando entre el valor declarado por el contribuyente y el valor catastral exista una diferencia mayor al diez por ciento, se estará a lo dispuesto por la fracción IV, del artículo 34 de esta Ley.

Artículo 17. Para los efectos de la presente Ley se entenderá por valor catastral aquél que la dependencia encargada del catastro correspondiente determine a los inmuebles conforme a la Ley de la materia, y por valor comercial el que tuviera el predio en el supuesto de que fuera objeto de una libre operación onerosa y sea declarado por el contribuyente ante la autoridad municipal en los términos de la presente Ley.

Artículo 18. En el caso de predios objeto de esta Ley, el valor comercial será presentado por el sujeto del Impuesto, dentro de los meses de enero y febrero, mediante avalúo efectuado por perito valuador autorizado por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial.

En caso de traslado de dominio, el valor considerado, será el que subsista para tal efecto.

En caso de que el contribuyente opte porque el avalúo sea practicado por perito valuador se observará lo siguiente:

- a) En el mes de enero de cada año, dará aviso a la autoridad competente sobre la opción, manifestando al valuador designado, en la inteligencia de que la práctica del avalúo es a su costa;
- b) El avalúo debe ser practicado a más tardar en el mes de febrero, declarándose el valor resultante dentro del mismo plazo establecido para el pago del Impuesto por el primer bimestre;
- c) Si no se practicara el avalúo en el plazo establecido en el inciso anterior, se tendrá por no formulada la manifestación respectiva.

Artículo 19. En caso de que el contribuyente no presente su avalúo autorizado dentro de los meses de enero y febrero, del ejercicio fiscal que corresponda, será base del Impuesto el valor catastral.

Artículo 20. Este impuesto se causa por cada bimestre en que las personas obligadas a su pago sean titulares de los derechos de propiedad o posesión que constituyen el objeto de este impuesto.

Artículo 21. Para los efectos de esta Ley, el año de calendario se divide en los siguientes bimestres: 1º. Enero y febrero; 2º. Marzo y abril; 3º. Mayo y junio; 4º. Julio y agosto; 5º. Septiembre y octubre; y 6º. Noviembre y diciembre.

Artículo 22. El pago del Impuesto deberá hacerse por el contribuyente o por la persona que legalmente esté autorizada por él o por las autoridades correspondientes, en efectivo, en las oficinas de recaudación de la tesorería o en las que autorice la autoridad competente; o a través de medios electrónicos, en el caso de que esta forma de pago sea autorizada por la Secretaría de Finanzas.

El pago se hará por bimestres vencidos, durante los primeros 15 días de los meses de marzo, mayo, julio, septiembre, noviembre y enero, salvo que durante dicho plazo se pretenda enajenar el predio o transmitir su posesión, caso en el cual se hará anticipadamente a más tardar en la fecha de enajenación o transmisión de la posesión.

Artículo 23. El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad, excepto los predios de fraccionamiento, en proceso de ejecución, hasta el término del primer bimestre de cada año.

En el caso de fusión de predios, cuando se haya hecho el pago anual anticipado, respecto de todos los predios fusionados, no se cobrará diferencia alguna durante el resto del año calendario en que ocurra la fusión. Cuando se haya hecho el pago anual anticipado de alguno de los predios fusionados y no de todos, el impuesto se seguirá pagando el resto del año individualmente por cada uno de los restantes predios.

Cuando los contribuyentes cumplan con el pago del impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción, en los términos siguientes:

El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad anticipada o durante el primer bimestre de cada año, en cuyo caso el contribuyente tendrá derecho a las siguientes reducciones:

a) Si se efectúa el pago de la anualidad, del diez por ciento sobre la cantidad total que le corresponda pagar, y a condición de que el pago se efectúe a más tardar el último día del mes de enero del año que se va a cubrir;

b) Si se efectúa el pago del primer semestre, del seis por ciento sobre la cantidad total que le corresponda pagar, y antes del último día del mes de marzo; y

c) Del dos por ciento cuando el pago se realice por bimestres y se efectúe durante los cinco primeros días del primer mes de cada bimestre.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente artículo, los predios de fraccionamientos en proceso de ejecución.

El titular de los derechos de un inmueble baldío no será sujeto de este descuento, cuando así lo acuerde la autoridad competente respecto de los siguientes casos: que el predio exceda de 200 metros cuadrados o sea titular de más de un inmueble.

Artículo 24. A la base del impuesto objeto de esta Ley se aplicará la tarifa anual que corresponda de acuerdo a las siguientes clasificaciones y criterios:

Tarifa A	Tarifa B
(al millar)	(al millar)
Predio Urbano edificado 1.0	Predio Urbano edificado 1.6
Predio Urbano Baldío 0.8	Predio Urbano Baldío 1.2
Predio Rústico 0.9	Predio Rústico 1.2
Predio de Fraccionamiento en Proceso de Ejecución 1.0	Predio de Fraccionamiento en Proceso de Ejecución 1.6
Predio de Reserva Urbana 1.4	Predio de Reserva Urbana 1.6
Predio de Producción Agrícola, con dominio pleno que provenga de ejido 0.2	No aplica.

Se entiende por predio de producción agrícola, con dominio pleno que provenga de ejido a aquél que se destine a la agricultura independientemente de que cuente con infraestructura urbana.

Artículo 25. El valor base del Impuesto cambiará durante el año calendario, cuando se de cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Se realicen construcciones, adaptaciones, mejoras o cualquiera otra obra que incremente el valor del inmueble;
- II. Cuando se realicen demoliciones o se causen destrucción o daños a las construcciones edificadas sobre el terreno; y
- III. Por modificaciones en el cambio de uso de suelo o cambio de situación jurídica.

Artículo 26. En los casos de las fracciones I y II del artículo anterior, el nuevo valor comercial será declarado por el contribuyente y será aplicable a partir del siguiente bimestre en que se concluyan o realicen los hechos de que se trate.

Artículo 27. En los casos de las fracciones I, II y III del artículo 25 de este ordenamiento, el nuevo valor comercial será presentado por el contribuyente en los términos de los artículos 17 y 18 de esta Ley y será aplicable:

- a) En el caso de las Fracciones I y II, cuando se realicen construcciones, a partir de la fecha de registro en la base de datos del impuesto predial, de acuerdo a la información presentada en la Subtesorería; o bien cuando sean descubiertas por la autoridad competente, sin perjuicio de aplicar las sanciones correspondientes;
- b) En el caso de la fracción III, cuando se realicen trámites relacionados con avisos de traslado de dominio ante la Subtesorería;
- c) En caso de que el contribuyente no haga la declaración de valor comercial de su predio, será base gravable el valor catastral actualizado, considerando los hechos señalados en el artículo anterior; y
- d) En los casos en que proceda el cambio de valor base del impuesto de un predio durante el año calendario por el que se haya efectuado el pago anual anticipado, sólo se cobrará o devolverán las diferencias que sobre lo pagado resulten por la aplicación de las demás disposiciones de esta Ley al nuevo valor determinado.

Artículo 28. Cuando se realice la división de un predio, cada una de las partes resultantes se considerará como un nuevo predio, siendo aplicable a dicha situación para efectos de este

impuesto las demás disposiciones de esta Ley. Se entiende que hay división de un predio cuando el propietario o poseedor, habiendo obtenido la autorización de subdivisión cuando se requiera en los términos de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y habiendo realizado el pago de las contribuciones que correspondan, solicite la aplicación de la división del predio. También se entenderá que hay división cuando el propietario o poseedor deja de serlo, respecto de la totalidad del predio y sobre una o más partes del mismo adquieren terceros los derechos de propiedad o posesión a que se refiere el artículo 10 de esta Ley.

Artículo 29.- Al realizarse la reunión en una o más personas, de los derechos de propiedad o posesión precisados en el artículo 10, respecto de dos o más inmuebles contiguos o colindantes, se podrá realizar la fusión de los predios a solicitud del propietario o poseedor siempre que este haya obtenido la autorización que de acuerdo a los ordenamientos en materia de desarrollo urbano se requieran y que haya efectuado los pagos de las obligaciones que correspondan, formando entonces todos ellos uno sólo, siendo aplicable a dicha situación, para efectos del Impuesto, las demás disposiciones de esta Ley.

Artículo 30.- Cuando un predio abarque territorio de dos o más Estados, y una parte corresponda al Distrito Federal, se les considerará, para efectos de esta Ley como predios diferentes, debiéndose tributar el impuesto respectivo en cada uno de los Estados que correspondan, de acuerdo a los valores de cada una de las fracciones ubicadas en cada Estado.

En lo que respecta a la parte que se encuentre dentro del Distrito Federal, se observarán las disposiciones de esta Ley.

CAPITULO CUARTO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD Y EL SUJETO DEL IMPUESTO

Artículo 31.- Los sujetos de este impuesto, además de lo establecido en esta Ley, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Declarar el valor comercial de los predios de los que sean propietarios o poseedores, en los términos de los Artículos 17 y 18 de esta Ley, en el mes de Enero de cada año;

II. Declarar el valor comercial del predio, cuando se den las hipótesis de las Fracciones I y II del Artículo 25 de esta ley, en un plazo no mayor de quince días naturales a partir de que se concluyan o se realicen los hechos de que se trate;

III. Declarar su cambio de domicilio dentro de los treinta días hábiles siguientes en que ocurra;

IV. Proporcionar a las autoridades competentes los datos e informes que les soliciten y permitirles el acceso a los inmuebles, todo ello para el legal ejercicio de las facultades conferidas a ellas;

V. Los copropietarios y coposeedores a que se refieren las fracciones II y III del Artículo 12 de esta Ley deberán nombrar de entre ellos, un representante ante la autoridad para todos los efectos de esta Ley. Esta designación deberá manifestarse por escrito ante la autoridad competente, a más tardar en la fecha en que deben pagar por primera vez el Impuesto en los términos de esta Ley. Ante la omisión de manifestación, la designación la hará dicha autoridad;

VI. Inscribirse en el Padrón Catastral de la localidad en que se ubiquen los predios que sean causantes de este Impuesto. En los términos de la Ley de Catastro del Distrito Federal, esta inscripción contendrá:

- a) Nombre del propietario o poseedor del predio o de los copropietarios o coposeedores;
- b) Domicilio y nacionalidad de cada una de las personas a que se refiere el inciso anterior;
- c) Nombre y domicilio del representante legal del sujeto del impuesto, cuando lo haya o lo deba haber;
- d) Lugar de ubicación del inmueble con datos suficientes para su localización;
- e) Valor determinado para el año de la inscripción; y
- f) Planos de descripción gráfica del inmueble, incluyendo las medidas y colindancias.

VII. Presentar el aviso de terminación de obra en la Subtesorería de Catastro, después de haber informado a la autoridad municipal competente, así como en su caso, informar sobre demolición de obra.

Artículo 32.- Al dar los avisos y presentar las declaraciones, deberán proporcionarse los datos y acompañarse los documentos que las formas respectivas requieran, todo ello con el número de ejemplares que en las mismas se señale.

Artículo 33.- En los casos en que el sujeto del impuesto sea un incapaz, las obligaciones respectivas deben ser cumplidas por quien legalmente lo represente.

Artículo 34.- Las autoridades en materia de predial, tienen las siguientes facultades:

- I. Solicitar de los sujetos del impuesto, responsables solidarios y terceros, los datos, informes o documentos para verificar el cumplimiento dado a las disposiciones de esta Ley;

II. Solicitar a los peritos valuadores con registro en el Distrito Federal, la práctica de avalúos comerciales de predios, referidos al primero de enero de cada año o a la fecha en que sucedan los supuestos del artículo 25 de esta Ley, en los siguientes casos:

a) Cuando el contribuyente lo solicite;

b) Cuando el contribuyente no haya declarado el valor comercial de su predio en los términos de esta Ley;

c) De inmuebles no inscritos en el Padrón Catastral, debiendo solicitar la inscripción correspondiente en la Subtesorería de Catastro; o

d) Cuando el valor comercial declarado por el contribuyente sea menor en más de un diez por ciento del valor catastral.

III. Determinar las cantidades correspondientes del impuesto omitido de acuerdo al avalúo comercial que se señala en la fracción anterior, y proceder a su cobro en el caso de predios no inscritos en el Padrón Catastral. Esta disposición será aplicable sólo en el caso de que el contribuyente no declare voluntariamente;

IV. Fijar el valor comercial del predio mediante avalúo practicado por perito valuador con registro en la Subtesorería del Catastro en uso de la facultad de verificación;

V. Fijar estimativamente el valor comercial del predio en los casos que el propietario o poseedor impida el acceso del valuador al inmueble objeto de este impuesto, en los supuestos de las fracciones II y IV de este artículo;

VI. Requerir el pago de cantidades omitidas por concepto de este impuesto.

VII. Designar a los peritos valuadores con registro en la Subtesorería que, deben practicar los avalúos de predios, conforme a lo dispuesto por las Fracciones II y IV de este Artículo;

VIII. Imponer las sanciones administrativas por infracciones a esta Ley y formular ante las autoridades competentes las denuncias o querellas por la presunta comisión de delitos fiscales, y

IX. Aplicar el procedimiento de ejecución en los términos de las Leyes Fiscales relativas, cuando se realice el pago de las cantidades requeridas, dentro de los quince días hábiles siguientes al requerimiento.

Artículo 35. Las autoridades judiciales están obligadas a dar aviso de todas las resoluciones que se dicten, relacionadas con bienes inmuebles ubicadas dentro del Distrito Federal en los quince días

hábiles siguientes en que queden firmes dichas resoluciones. Este aviso se dará a la Autoridad competente del lugar de ubicación del predio, acompañando copia autorizada de la resolución respectiva.

Artículo 36. Los notarios públicos del Distrito Federal, están obligados a dar aviso de la celebración de todo acto jurídico que se realice con bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de la entidad, en el que como tales intervengan. Este aviso se dará a la autoridad correspondiente del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los quince días hábiles siguientes en que se autorice definitivamente el acto correspondiente.

Artículo 37. Las facultades otorgadas a la autoridad en esta Ley, serán ejercidas por los Servidores Públicos designados por el Gobierno del Distrito Federal, de conformidad a las disposiciones legales y ordenamientos reglamentarios que sean aplicables a la materia.

Artículo 38. Las autoridades podrán autorizar el pago hasta en seis parcialidades iguales, mensuales o consecutivas de cantidades omitidas por concepto de este Impuesto y de sus accesorios.

Artículo 39.- En el Distrito Federal se llevará el Padrón Catastral correspondiente por los siguientes registros:

- I. Registro gráfico, que contendrá los planos de cada predio ordenados por número de cuenta;
- II. Registro numérico para cada predio que contendrá: número de cuenta, nombre del sujeto del impuesto, la ubicación del predio, la base gravable, valores declarados en relación al mismo y las respectivas cuotas bimestrales.
- III. Registro alfabético, que identificará a cada predio por nombre del sujeto del impuesto o de quien representen a dicho sujeto, y contendrá además su domicilio, número de cuenta y la ubicación del predio.

CAPITULO QUINTO DE LOS RECURSOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 40.- Cuando el contribuyente no esté conforme con el avalúo comercial determinado por la autoridad o por quién ésta haya designado para practicarlo, deberá manifestar su inconformidad ante la misma, exhibiendo avalúo comercial realizado por perito valuador registrado ante la Subtesorería.

Dicho recurso se interpondrá dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del avalúo y deberá ser resuelto dentro de los quince días hábiles siguientes a su interposición, confirmando el avalúo impugnado o aceptado el ofrecido por el contribuyente.

En tanto se resuelva esta inconformidad, el contribuyente depositará previamente a la presentación de la misma el impuesto por el año respectivo en los términos de esta Ley, tomando como base el valor comercial determinado por la autoridad y siempre que la cantidad que resulte no sea inferior a la mínima que establece el Artículo 7 de esta Ley. La resolución podrá ser sometida a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal y se tramitará en los términos de la Ley de la Materia.

Artículo 41.- En contra de las resoluciones de las autoridades que determinen obligaciones o créditos en materia de éste impuesto o imponga sanciones por las infracciones a esta Ley, procederán los recursos en los términos de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

Artículo 42.- Son infracciones a la presente Ley:

I. Omitir la inscripción en el padrón catastral respecto de cada predio por el que sea sujeto del Impuesto;

II. Omitir el pago del impuesto en los períodos señalados en esta Ley;

III. Declarar como valor comercial del predio una cantidad menor al valor que realmente tenga evadiendo el pago debido. Esta infracción se configurará sólo cuando el valor declarado por el contribuyente sea menor al determinado por la autoridad en un margen superior al diez por ciento;

IV. Autorizar los notarios, en forma definitiva, instrumentos públicos sin cumplir lo dispuesto por la Fracción VI del Artículo 13 de ésta Ley;

V. Expedir indebida o ilegalmente constancia de no adeudo del impuesto o alterar los datos de los registros respectivos;

VI. Omitir la formulación de los avisos que se deben dar en los términos de esta Ley;

VII. Omitir en los avisos y declaraciones, los datos que ésta requiera;

VIII. Omitir la declaración de los nuevos valores de predios cuando proceda el incremento;

IX. Omitir la manifestación de designación de representante común que deben hacer los copropietarios y coposeedores;

X. No cumplir con los requerimientos de las autoridades, y

XI. No citar la clave catastral del predio en los avisos o declaraciones o citarlo incorrectamente.

Artículo 43.- Por las infracciones a que se refiere el artículo 42 de esta ley, se impondrán las sanciones que a continuación se indican:

I. Multa de dos días de salario mínimo diario por la omisión de inscripción en el Padrón Catastral;

II. Multa de dos días de salario mínimo diario, por la infracción a que se refiere la fracción IV del Artículo anterior;

III. Multa de medio día de salario mínimo diario, por la omisión de datos en los avisos y declaraciones que estas requieran;

IV. Multa de dos días de salario mínimo diario, por la omisión de formulación de avisos de transmisión de propiedad, posesión o cambio de domicilio.

V. Multa de un día de salario mínimo diario, por la formulación extemporánea de avisos de transmisión de propiedad o posesión;

VI. Multa equivalente a un tanto del impuesto omitido, por la falta de declaración de cambio de valor del predio;

VII. Multa de medio día de salario mínimo diario, por la omisión de manifestación de designación de representante común a que se refiere la fracción X del Artículo anterior;

VIII. Multa de dos días de salario mínimo diario, por el incumplimiento al requerimiento de la autoridad;

IX. Multa de un día de salario mínimo diario, por no citar la clave catastral del predio en los avisos o declaraciones o citarlo incorrectamente;

X. Multa equivalente a la actualización y recargos que se generen por la contribución omitida cuando no se cubra el pago del impuesto en los periodos señalados en esta Ley, misma que no podrá exceder del cien por ciento de dicha contribución, y

XI. Multa equivalente hasta en un cincuenta por ciento a la contribución omitida, cuando se declare en forma dolosa una cantidad menor al valor real del predio, evadiendo el pago correcto del impuesto.

Para los efectos de este artículo, se entiende por salario mínimo diario, el vigente al primero de enero del año en que se cometió la infracción.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor a partir del día primero de enero del año 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO. El presente decreto se publicará en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

ARTÍCULO CUARTO. Publíquese en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

CONSIDERANDOS

La Comisión de Hacienda determina **DESECHAR** la presente solicitud conforme a lo siguiente:

PRIMERO.- Que de acuerdo al artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos es una obligación de los mexicanos contribuir al gasto público.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al artículo 122 base PRIMERA fracción V inciso e, la Asamblea Legislativa tiene la facultad de:

“Expedir las disposiciones legales para organizar la hacienda pública, el presupuesto, la contabilidad y el gasto público del Distrito Federal, y la entidad de fiscalización dotándola de autonomía técnica y de gestión en el ejercicio de sus atribuciones, y para decidir sobre su organización interna, funcionamiento y resoluciones. La función de fiscalización será ejercida conforme a los principios de posterioridad, anualidad, legalidad, imparcialidad y confiabilidad.”

TERCERO.- Que de acuerdo a la reforma al Código Fiscal del Distrito Federal en su artículo 127 en donde se establece la base de cálculo del impuesto predial y sus valores unitarios, en armonía con lo establecido por el artículo transitorio quinto de la reforma del 115 constitucional publicada en el año 2002.

CUARTO.- Que la iniciativa cumple con los principios de equidad y proporcionalidad que debe de tener todo ingreso, siendo congruente con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

QUINTO.- Es preciso considerar que la iniciativa que se dictamina no presenta impacto financiero y jurídico. **SEXTO.-** El costo jurídico se debe a que a la par de la presente, se deben hacer reformas al Código Fiscal del Distrito Federal. Por lo tanto, es necesario agregar un transitorio a la iniciativa en comentario que establezca que a partir de la publicación de esta iniciativa con proyecto de decreto tiene un plazo de 180 días para armonizar el código fiscal del Distrito Federal a fin de que para su entrada en vigor en el ejercicio fiscal 2015, exista armonía entre ambos ordenamientos.

RESOLUTIVOS

Por lo anteriormente expuesto y fundado la Comisión de Hacienda determina DESECHAR la Iniciativa con proyecto de decreto por la cual se crea la Ley del Impuesto Predial del Distrito Federal.

POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

Dip. Héctor Saúl Téllez Hernández
Presidente de la Comisión de Hacienda

Dip. Ma. Angelina Hernández Solís
Vicepresidente de la Comisión de Hacienda

Dip. Vidal Llerenas Morales

Secretario de la Comisión de Hacienda

Dip. Jaime Alberto Ochoa Amorós

Integrante de la Comisión de Hacienda

Dip. Isabel Priscila Vera Hernández

Integrante de la Comisión de Hacienda

Dip. Cipactli Dinorah Pizano Osorio

Integrante de la Comisión de Hacienda

Dip. Agustín Torres Pérez

Integrante de la Comisión de Hacienda

Dip. Carmen Antuna Cruz

Integrante de la Comisión de Hacienda

Dip. Manuel Granados Covarrubias

Integrante de la Comisión de Hacienda